Mr. President.—I have to announce that the nomination papers for the election of members of the Standing Finance Committee should be handed to the Council Secretary before 1 P. M. on Friday 20th Meenom 1112.

The Cochin Co-operative Land Mortgage Bank Regulation Amendment Bill (Contd.)

Mr. A. V. Moothedan *(Chalakkudi)*.—I beg to oppose this motion. I think I may be allowed some patience for explaining the point. My first objection is that this legislation will adversely affect one of the fundamental rights of the tenants under the Tenancy Regulation of 1090. After the passing of the Tenancy Regulation, a tenant has unfettered rights to make improvements or not to make improvements and if he makes improvements he is entitled to get compensation for the same. I shall read the preamble and section 19 of that Regulation. The Preamble says, "Whereas it is expedient to define in certain respects the law relating to landlord and tenant in Cochin, to make better provision for the payment of compensation for the improvements made by tenants . . . . " Section 19 reads as follows:—"Nothing in any contract made after the 9th March 1912 (26th Kumbham 1087) shall take away or limit the right of a tenant to make improvements and to claim compensation for them in accordance with the provisions of this Regulation". As the law stands to-day a provision in this lease-deed that the tenant should not make improvements is invalid. Such wholesome provisions had been made in the Tenancy Regulation for the benefit of the Tenants, by His Highness the Maharajah without any pressure from the Legislative Council; because there was no Legislative Council at that time. If the Bill now under consideration, is passed, all these privileges enjoyed by the tenants, for the past twenty-two years, will be taken away. I shall explain the position. A property mortgaged to the Land Mortgage Bank is subsequently leased to a tenant. If the tenant makes improvements on the property, such improvements are liable to be sold by the Land Mortgage Bank for the debts of the landlord. If that is so, how can a tenant make improvements on the lands already mortgaged to the Bank. So this Bill, if passed into law, would act as a check on the rights of a tenant.

But the Hon'ble Government Advocate would stand up and suggest an easy solution for this difficulty. Knowing this state of the law, why should the tenant make any improvements at all—that will be the suggestion the Hon'ble Government

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

Advocate is likely to make. For that my reply is this. Considering the distribution of land in our State, the majority of the people cannot live in the State without getting lands from the jenmi on lease. I am very grateful to the Revenue Member for some statistics he has given during the last Budget Session. He says that there are 87000 pattadars in the State and of these 32000 pay a tax of a rupee and below. Therefore, there are about 55000 pattadars who are paying more than a rupee by way of land revenue assessment. So there are only 55000 families who own sufficient lands to cultivate. In this State there are 12 lakhs of people and taking an average of 6 members for each family as stated in the census of 1931 there are two lakhs of families and of these only 55000 families have sufficient lands of their own and the remaining families have no land. Therefore a great majority of the subjects of His Highness are dependent upon the landlords for lands for cultivation and other purposes. They cannot manage without the help of the landlord. If this legislation is passed all these consequences will follow and that will be a drastic measure and the fundamental rights of the tenants will be abrogated. Seventy-five per cent of the population will be adversely affected by this. I will not be a party to this legislation. It is not so very simple or so very harmless as the Law Member puts it.

There is another consideration. Suppose this legislation is not passed. Will the interests of the Land Mortgage Bank be adversely affected? I shall presently show that by rejecting this motion the interests of the Land Mortgage Bank will not he adversely affected. To make the position clear, I shall take an illustration. Suppose a person A has got an acre of land and it fetches an annual pattom of Rs. 50. He mortgages the property to the land Mortgage Bank. The Land Mortgage Bank will assess the market value of the property and the income also. That property in my opinion will be worth about Rs. 1000. Though according to bye—laws 54 and 56 of the Land Mortgage Bank, amounts not exceeding 75 per cent of the market value of the property can be advanced as loans, as a matter of practice the Land Mortgage Bank does not grant loans exceeding 40 per cent of the market value of the property. Besides the valuation of the Land Mortgage Bank is very conservative. We can be sure of that. For a property worth about Rs. 1000 the Land Mortgage Bank will advance about 400 or 500 rupees in very rare cases. That is the opinion I have found about the working of the Bank. After mortgaging this property A leases it to B and B builds a pucca house on it. What is the

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

position of B. If A makes default in payment the Bank will sell the property and the improvements effected by B. They need not go to a court of law. They can summarily proceed. So much privilege we give to the Bank. Will they not easily get Rs. 400 or Rs 500 for the property which fetches an annual income of Rs. 50. My submission is there will be absolutely no difficulty to find a purchaser for Rs. 400 or Rs. 500 for a property which is worth about Rs. 1000. So without selling the improvements of B, if the Land Mortgage Bank can recover its amount by the sale of the rights of A alone, then where is the necessity for this legislation?

Mr. A. Sankara Menon *(Tripunithura).*—Suppose the landlord and the tenant collude and fix the rent of the property at Rs. 10. What can the Land Mortgage Bank do?

Mr. A. V. Moothedan *(Chalakkudi).*—That does not arise at all. We make laws on the assumption that people act in a reasonable manner. Human ingenuity is so great that it can defeat any law and therefore it is impossible to provide for every contingency.

For Rs. 500 we get an annual rent of Rs. 50. Is it not sufficient? The banks are paying only 3½ per cent interest for deposits. So why should the Land Mortgage Bank sell the rights of B? I say, it is not necessary for safeguarding the interests of the Bank. There is another point. What will the recalcitrant jenmies do, after the passing of this legislation? They will mortgage all their properties to the Land Mortgage Bank and after that lease them to tenants? Will this not cause real hardship to the tenants. By this, these jenmies can easily defeat the provisions of the Tenancy Regulation. I would request the House, in the light of the observations made, to reconsider their position.

* മിസ്റ്റർ ടി. കെ. നായർ *(Pazhayannur).*— ബഹുമാനപ്പെട്ട ചാലക്കുടിമെമ്പർ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള സംഗതികൾ മുഴുവൻ ശരിയാണെന്നു ഞാനും സമ്മതിക്കുന്നു. എന്നാൽ ഇപ്പോൾ നമ്മുടെ മുമ്പാകെ ആലോചനയ്ക്കിരിയ്ക്കുന്ന ഈ നിയമം ലാൻഡുമാർട്ടുഗേജ് ബാങ്കിനുമാത്രം ബാധകമായിട്ടുള്ളതുകൊണ്ടു അദ്ദേഹം പറഞ്ഞിട്ടുള്ള ആ തത്വവും ഇതും കൂടി കൂട്ടിച്ചൊന്ന വ്യത്യാസപ്പെട്ടുകാണുമെന്നാണ് എനിയ്ക്കു അഭിപ്രായത്തോടു പറയുവാനുള്ളതു്. ലാൻഡുമാർട്ടുഗേജ് ബാങ്ക് സ്ഥാപിക്കുന്നതിനു ഈ നിയമസഭയിൽ പാസാക്കിയ നിയമങ്ങളും, സാധാരണ ഒരു കടക്കാരനു ഒരുതരത്തിലും ഈ നിയമസഭ അനുവദിച്ചു

* Speech not corrected by the Hon'ble Member.

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

കൊടുക്കാത്തതായ പല അധികാരങ്ങളും ഈ ബില്ലിൽ ചെലുത്തീട്ടുണ്ട്. അതിന്റെ അടിസ്ഥാനതത്വം ഞാൻ ധരിച്ചിരിക്കുന്നതു ലാൻഡുമാർട്ട്ഗേജ്ബാങ്കിന്റെ മൂലധനം മുഴുവൻ ഗവമ്മെൻഡുവക ധനം അതായതു, നാട്ടുകാരുടെ പണം ആണ്. അതിനെ രക്ഷിയ്ക്കുവാൻ വേണ്ടതായ സവ്വ് ചുമതലകളും ഗവമ്മെൻറിനുണ്ട്. അതിലേയ്ക്കാവശ്യമുള്ള നിയമങ്ങളുണ്ടാക്കേണ്ട ചുമതലയും ഗവമ്മെൻറിനുണ്ട്. അതു ഈ നിയമസഭ അനുവദിച്ചുകൊടുത്തിട്ടുമുണ്ട്. ഈ ബിൽ ഇവിടെ അവതരിപ്പിച്ച അവസരത്തിൽതന്നെ ബഹുമാനപ്പെട്ട ലാമെമ്പർ പറഞ്ഞു, അടുത്ത അവസരത്തിൽ ബഹുമാനപ്പെട്ട ചീഫ് കോർട്ടിൽനിന്നും ഉണ്ടായ ഒരു റൂളിംഗ് കാരണം ഒരു സംശയം വന്നപ്പോൾ അങ്ങിനെയുള്ള സംശയം മേലാൽ വരുവാൻ പാടില്ലെന്നുള്ള ഉദ്ദേശത്തോടുകൂടി —ലാൻഡുമാർട്ട്ഗേജ് ബാങ്കിൽനിന്നു കൊടുക്കുന്ന പണം എപ്പോഴും രക്ഷിയ്ക്കണമെന്നുള്ള കാര്യത്തിൽ വരാനിടയുള്ള സംശയനിവൃത്തിയ്ക്കു വേണ്ടി—കൊണ്ടുവന്നിട്ടുള്ളതാണെന്നാണ്. വസ്തുക്കൾ ബാങ്കിലേയ്ക്കു പണയം കൊടുത്തതിനുശേഷം ആ വസ്തുക്കളിൽ കൂടിയാന്മാർ ചമയങ്ങളുണ്ടാക്കിയാൽ ആ ചമയങ്ങൾ മുഴുവനും ബാങ്കിലെ പണയത്തിന് ഉത്തരവാദപ്പെട്ടുകയില്ലേ; ആ വസ്തുക്കളിന്മേൽ കൂടിയാനവന്മാർക്കു നടപ്പുവകാശം കൊടുക്കുന്നതിനു തടസ്ഥമായിതീരുകയില്ലേ എന്നെല്ലാമുള്ള കാര്യങ്ങൾ തീർച്ചയായും ഞാനും സമ്മതിയ്ക്കുന്നു. ഒരു ലിമിറഡു ബാങ്കിൽനിന്നു കടംകൊടുക്കുന്നാമാതിരി ലാൻഡുമാർട്ട്ഗേജ്ബാങ്കിനെ ഒരു തരത്തിലും കണക്കാക്കാൻ പാടില്ല. കടത്തിൽ കിടന്നു കഴങ്ങുന്ന കർഷകന്മാരെ രക്ഷിയ്ക്കുവാനുള്ള ഒന്നാണ് ലാൻഡുമാർട്ട്ഗേജ്ബാങ്ക്. കടത്തിൽ കിടന്നു കഴങ്ങുന്ന ഒരു വസ്തുടമസ്ഥനു ഗവമ്മെൻറിൽനിന്നും അയാളുടെ വസ്തുക്കൾ പണയമെഴുതി വാങ്ങിക്കൊണ്ടു കുറെ പണം കടമായി കൊടുത്താൽ ആ പണം ഈടാകുന്നതുവരെ അതിനു തികച്ചും അവശ്യമുള്ള ഈടു വേണമെന്നും, ഒരുതരത്തിലും ആ വക പണം പോകരുതെന്നും ഗവമ്മെൻറു വിചാരിക്കുന്നുണ്ടെങ്കിൽ അതിൽ അത്ഭുതപ്പെടുവാനില്ല.

ഇന്നലെ ലാമെമ്പറവർകൾ പറഞ്ഞതിനെ ഞാൻ ഉദാഹരണമായി പറയാം. ഒരു പറമ്പു അയിരം ഉറുപ്പികയ്ക്കുവേണ്ടി ലാൻഡുമാർട്ട്ഗേജ്ബാങ്കിൽ പണയമെഴുതികൊടുത്തിരിക്കുന്നുവെന്നു വിചാരിയ്ക്കുക. അതിൽ പതിനായിരമോ ഇരുപതിനായിരമോ ഉറുപ്പിക ചിലവാക്കി ഒരു കെട്ടിടം പണിയിച്ചാൽ ആ അയിരം ഉറുപ്പികയ്ക്കുവേണ്ടി ആ പറമ്പു ലേലത്തിൽ വിറ്റുപോകുമോ എന്നു അദ്ദേഹം ചോദിച്ചു. എന്റെ ദൃഷ്ടിയിൽ അതു ന്യായമായ ഒരു ചോദ്യമാണെന്നാണ് എനിയ്ക്കു തോന്നുന്നതു്. ബഹുമാനപ്പെട്ട വൈറിലമെമ്പർ കൊണ്ടുവരുന്ന ബില്ലിനെസംബന്ധിച്ചു അതിന്റെ വാദപ്രതിവാദാവസരത്തിൽ വേറെ ഒരു ദൃഷ്ടിയോടുകൂടി ഈ നിയമസഭ അതിനെ വീക്ഷിയ്ക്കുമെങ്കിലും ഈ ബില്ലും അതുമായിട്ടു ബന്ധപ്പെടുവാൻ വഴിയില്ല. ചാലക്കുടി

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

മെമ്പർ പറഞ്ഞതുപോലെ ഗവമ്മെൻറിന് ഒരു സംശയനിവൃത്തി തീക്കുവാനുള്ള ഉദ്ദേശമുള്ളതായി ബോദ്ധ്യപ്പെട്ടുന്നുണ്ട്. എന്തുകൊണ്ട് ഒരു പണയക്കാരനെ രക്ഷിച്ചുകൂടാ എന്ന് അദ്ദേഹം ചോദിയ്ക്കുകയുണ്ടായി. ഏതായാലും ഗവമ്മെൻറിന് ആ ഭാഗത്തിലുള്ള സംശയം സംശയസ്ഥാനത്തുതന്നെ ഇരുന്നുകൊള്ളട്ടെ.

ഇപ്പോഴും ഞങ്ങളുടെ വാദപ്രതിവാദങ്ങൾക്കുശേഷം ഗവമ്മെൻറ് ലാൻറുമോർട്ടഗേജ്ബാങ്കിനു മാത്രമായിട്ട് ഈ ബിൽ വീണ്ടും പ്രസ്സ് ചെയ്യുന്നതായാൽ ബാക്കിയുള്ള കുടിയാന്മാരുടെ കാര്യത്തിൽ അതിനെ ഏതുതരത്തിലാണു വ്യാഖ്യാനിക്കേണ്ടതെന്നുള്ള കാര്യത്തിലും ഗവമ്മെൻറിനു കുറെ വൈഷമ്യമുള്ളതായിതോന്നുന്നു. ലാൻറുമോർട്ടഗേജ് ബാങ്കിൽനിന്നും കൊടുത്തിട്ടുള്ള സംഖ്യയെ രക്ഷിയ്ക്കുവാൻ വേണ്ടി ആ വക സംഖ്യ പിരിഞ്ഞുകിട്ടുവാൻ മാർഗ്ഗമുണ്ടോ ഇല്ലയോ എന്നുള്ളതു നോക്കി ചെയ്യേണ്ടതാണ്. അതുകൊണ്ട് ഈ ബിൽ ലാൻറുമോർട്ടഗേജ്ബാങ്കിനു എത്രയും അത്യാവശ്യമായിട്ടുള്ള ഒന്നാണെന്നാണ് എൻെറ അഭിപ്രായം.

Motion that the Cochin Co operative Land Mortgage Bank Regulation Amendment Bill be taken into consideration was put and carried.

Mr. Pesident.—The question is that clause 2 stand part of the Bill.

Amendment to Section 25, Regulation XXV of 1111.

2. Delete the full-stop occurring after the last word in Section 25 of the Cochin Co-operative Land Mortgage Bank Regulation, XXV of 1111, and introduce after that word the following clause :—

"but improvements, if any, made by the lessee will be treated as accession to the mortgaged property and will be available to the bank for realisation of the mortgage amount."

Clause was put and carried.

Mr. President.—The question is that clause 1 stand part of the Bill.

Short title, extent and commencement.

1. (1) This Regulation may be called the Cochin Co-operative Land Mortgage Bank (Amendment) Regulation of 1112.

(2) It extends to the whole of Cochin and shall come into force at once.

Clause was put and carried.

Mr. President.—The question is that the title and preamble stand part of the Bill.

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly